

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ Видновский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Кравченко С.О.,

при секретаре Котова З.Е.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по исковому заявлению ФИО1 и ФИО2 к <данные изъяты>» о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском о защите прав потребителей и с учетом уточнений просили взыскать неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ по договору от ДД.ММ.ГГГГ в равных долях в пользу каждого в сумме 5377201 руб. 69 коп. По договору от ДД.ММ.ГГГГ в пользу ФИО1 за тот же период в сумме 5761819 руб. 51 коп. И по договору от ДД.ММ.ГГГГ в пользу ФИО1 за тот же период в сумме 813092 руб. 80 коп. Также истцы просили взыскать в пользу каждого компенсацию морального вреда в сумме 60000 рублей и в пользу ФИО1 судебные расходы по оплате услуг представителя в сумме 70 000 рублей.

Истцы указали, что ДД.ММ.ГГГГ они заключили с <данные изъяты>» предварительный договор купли-продажи квартиры общей проектной площадью 119,5 кв.м. в <адрес> в <адрес>. По условиям договора стороны обязались заключить в будущем основной договор купли-продажи в течение 60 дней с момента регистрации ответчиком прав на данную квартиру, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ года. Истцы полностью выполнили возложенные на них данным договором обязательства, заплатили по договору 7935531 руб. 11 коп. ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 заключил предварительный договор на другую квартиру, проектной площадью 94,8 кв.м. в тот же многоквартирном доме. Истцом также были внесены денежные средства в счет стоимости квартиры в сумме 8503559 руб. 80 коп. Срок заключения основного договора купли-продажи был установлен аналогичный, в течение 60 дней с момента регистрации ответчиком прав на данную квартиру, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ года. ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 заключил с ответчиком предварительный договор купли-продажи машиноместа. Стоимость по данному договору была установлена 1200000 рублей. Истцом также была внесена указанная сумма в полном объеме. Основной договор по данному объекту должен быть заключен не позднее ДД.ММ.ГГГГ года.

Указанный многоквартирный дом введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ года, однако, квартиры и машиноместо до настоящего времени истцам не переданы.

Истец направлял в адрес ответчика требование о передаче объектов, но данное требование не было удовлетворено ответчиком.

В судебном заседании истец ФИО1 и его представитель поддержали уточненные исковые требования и настаивали на их удовлетворении.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против иска и указал, что к возникшим между сторонами правоотношениям не могут быть применены положения закона 214-ФЗ. В случае, если суд придет ко мнению об обоснованности заявленных требований, представитель ответчика просил применить ст. 333 ГК РФ, просил снизить сумму неустойки и компенсации морального вреда и судебных расходов.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ истцы заключили с <данные изъяты>» предварительный договор купли-продажи квартиры общей проектной площадью 119,5 кв.м. в <адрес> в <адрес>. По условиям договора стороны обязались заключить в будущем основной договор купли-продажи в течение 60 дней с момента регистрации ответчиком прав на данную квартиру, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ года. Истцы полностью выполнили возложенные на них данным договором обязательства, заплатили по договору 7935531 руб. 11 коп. ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 заключил предварительный договор на другую квартиру, проектной площадью 94,8 кв.м. в тот же многоквартирном доме. Истцом также были внесены денежные средства в счет стоимости квартиры в сумме 8503559 руб. 80 коп. Срок заключения основного договора купли-продажи был установлен аналогичный, продажи в течение 60 дней с момента регистрации ответчиком прав на данную квартиру, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ года. ДД.ММ.ГГГГ ФИО1 заключил с ответчиком предварительный договор купли-продажи машиноместа. Стоимость по данному договору была установлена 1200000 рублей. Истцом также была внесена

указанная сумма в полном объеме. Основной договор по данному объекту должен быть заключен не позднее ДД.ММ.ГГГГ года.

Указанный многоквартирный дом введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ года, однако, квартиры и машиноместо до настоящего времени истцам не переданы.

В соответствии с ч. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с частью 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой государственной регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя. В силу ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день, или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Ст. 8 ГК РФ предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Предварительный договор купли-продажи квартиры не противоречит закону, права на результат инвестиционной деятельности в виде квартиры были переданы истцу на законных основаниях.

Пунктом 8 Постановления Пленума ВАС РФ Постановления Пленума ВАС РФ N 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» установлено, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Споры, вытекающие из указанного договора, подлежат разрешению в соответствии с правилами ГК РФ о договоре купли-продажи, в том числе положениями пунктов 3 и 4 статьи 487 Кодекса, и с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 2, 3 и 5 настоящего Постановления.

Статья 431 ГК РФ указывает, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условий договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смысла договора в целом.

Исходя из содержания и условий предварительного договора, заключенного между сторонами однозначно следует, что одна сторона имела намерение получить квартиру, а другая – хозяйствующий субъект, должен быть передать данную квартиру.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком нарушены обязательства по договору в части своевременной передачи истцу объекта недвижимости. Каких-либо объективных причин, явно препятствующих исполнению возложенных договором обязательств, судом не установлено.

Анализируя вышеуказанные нормы, суд полагает, что к возникшим правоотношениям может быть применен ФЗ № 214-ФЗ, поскольку из существа заключенного между сторонами договора усматривается, что истцами внесены денежные средства для получения объектов недвижимости для личных нужд, а ответчик на данные денежные средств должен возвести многоквартирный дом и передать квартиры и машиноместо истцам.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В пункте 23 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г., отмечается, что в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Истцы просили взыскать неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года.

Представителем ответчика заявлено о применении требований ст. 333 ГК РФ и уменьшении суммы неустойки на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с ее несоразмерностью последствиям нарушения обязательства.

Принимая во внимание период просрочки, а также отсутствие сведений о наличии обстоятельств, свидетельствующих о наступлении негативных для истцов последствий нарушения сроков передачи квартир, суд приходит к выводу, что размер неустойки, подлежащий взысканию в пользу истцов является несоразмерным последствиям нарушения обязательства.

Поскольку содержание понятия "явная несоразмерность" в законе не раскрыто, суд решает это в каждом конкретном случае исходя из обстоятельств дела.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, т.е., по существу, на реализацию требования статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

В рассматриваемом случае разрешая вопрос о явной несоразмерности суммы неустойки последствиям нарушения обязательства по передаче жилого помещения в сроки предусмотренные договором, суд учитывает, что ни в исковом заявлении, ни в ходе рассмотрения дела истцы не ссылались на наличие последствий, в том числе, в виде имущественных потерь, вызванных нарушением обязательств ответчиком. Одновременно суд принимает во внимание, что за весь период просрочки истец только дважды обращался к застройщику с требованием передать квартиру, что не указывает на явную заинтересованность в срочном получении объектов недвижимости.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что размер неустойки в указанной сумме явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательства, в связи с чем считает необходимым применить ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, снизив размер неустойки по договору от ДД.ММ.ГГГГ до 500 000 рублей в равных долях в пользу каждого, по договору от ДД.ММ.ГГГГ в сумме 250 000 рублей в пользу ФИО1 и по договору от ДД.ММ.ГГГГ в сумме 50 000 рублей в пользу ФИО1

В пункте 28 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г., отмечается, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» размер иска о компенсации морального вреда, удовлетворяемого судом, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки, а должен основываться на характере и объеме причиненных потребителю нравственных и физических страданий в каждом конкретном случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, при отсутствии каких-либо препятствий, руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей в пользу каждого.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

В соответствии с требованиями ст. 100 ГПК РФ, принимая во внимание требования разумности и справедливости, объем и сложность дела, а также период его рассмотрения, суд полагает, что в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Иск ФИО1 и ФИО2 - удовлетворить частично.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 и ФИО2 неустойку за нарушение сроков передачи объекта недвижимости по договору от ДД.ММ.ГГГГ в размере 500 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 неустойку за нарушение сроков передачи объекта недвижимости по договору от ДД.ММ.ГГГГ в размере 250 000 рублей.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 неустойку за нарушение сроков передачи объекта недвижимости по договору от ДД.ММ.ГГГГ в размере 50 000 рублей.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 и ФИО2 компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей в пользу каждого.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 и ФИО2 штраф в размере 260 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 штраф в размере 125 000 рублей.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 штраф в размере 25 000 рублей.

Взыскать с <данные изъяты>» в пользу ФИО1 судебные расходы по оплате услуг представителя в сумме 25000 рублей.

В удовлетворении иска в части взыскания оставшейся суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение одного месяца.

Судья:

С.О.Кравченко